

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6536號

原告 吸引力綜合百貨股份有限公司

法定代理人 戴春發

訴訟代理人 吳心淳

張簡正裕

被告 元亨股份有限公司

兼

法定代理人 施養謙

共同

訴訟代理人 劉宛甄律師

複代理人 丁銓佑律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年5月18日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按關於由一定法律關係而生之訴訟，當事人得以合意定第一
審管轄法院；被告不抗辯法院無管轄權，而為本案之言詞辯
論者，以其法院為有管轄權之法院，民事訴訟法第24第1
項、第25條定有明文。查原告依兩造於民國110年3月1日所
訂臨時專櫃設櫃承諾書（下稱3月承諾書）及被告元亨股份
有限公司（下與被告施養謙合稱被告，如單指其一，各稱元
亨公司、施養謙）所繳回之設店條件簡表（下稱系爭簡表）
之約定，向本院起訴請求被告連帶給付新臺幣（下同）52萬
5,041元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息
（下稱52萬5,041元本息），而3月承諾書第12條已約定因該

01 承諾書涉訟時，以本院為第一審管轄法院（見本院卷第21
02 頁），足認本院就該承諾書所生爭議有管轄權，至系爭簡表
03 雖未見有管轄法院之約定，惟被告於原告向本院起訴後，未
04 抗辯本院無管轄權而為本案言詞辯論（見本院卷第277至280
05 頁），亦足認本院就該部分訴訟有管轄權，合先敘明。

06 二、又原告以元亨公司向其承租臺北市○○區○○○路0段000號
07 1樓賣場1F-N5-2櫃位（下稱系爭櫃位），違反3月承諾書及
08 系爭簡表之約定，且施養謙為元亨公司之連帶保證人為由，
09 請求被告連帶給付懲罰性違約金20萬元、相當於2個月管銷
10 費用之違約金13萬7,912元，及貨款21萬6,800元，嗣基於同
11 一原因事實，追加依110年6月1日之臨時專櫃設櫃承諾書
12 （下稱6月承諾書）第10條第1項約定民法第245條之1第3款
13 規定請求懲罰性違約金20萬元，及6月承諾書第3條第2項約
14 定、民法第179條規定請求相當於2個月管銷費用之違約金13
15 萬7,912元（見本院卷第278頁），依民事訴訟法第255條第1
16 項第2款規定，應予准許。

17 貳、實體方面

18 一、原告主張：元亨公司自108年9月1日起向伊承租系爭櫃位，
19 租約以2個月為一期續約，自109年9月1日起改為每3個月為
20 一期。嗣於110年3月1日，元亨公司另簽訂3月承諾書，續向
21 伊承租系爭櫃位，租期自110年3月1日起至同年5月31日止，
22 並由施養謙擔任連帶保證人。伊於3月承諾書租期屆滿前，
23 即與元亨公司洽談續約事宜，並將設櫃期間110年6月1日至
24 同年8月31日止之系爭簡表交付元亨公司，由其用印後繳
25 回，而其於110年6月1日起仍繼續於系爭櫃位營業。其後伊
26 於110年6月8日提供租期為110年6月1日至同年8月31日止之6
27 月承諾書予元亨公司用印，元亨公司窗口並表示會完成用
28 印，雙方已就系爭櫃位成立租期為110年6月1日至同年8月31
29 日之租約。詎元亨公司竟於110年6月29日發函表示擬於110
30 年6月30日提前終止租約並撤櫃，已屬違約，爰擇一依系爭
31 簡表第10條第1項約定、6月承諾書第10條第1項約定、民法

第245條之1第3款規定，請求元亨公司給付懲罰性違約金20萬元，擇一依系爭簡表右下方約定、6月承諾書第3條第2項約定、民法第179條規定，請求元亨公司給付相當於2個月管銷費用之違約金13萬7,912元，並依3月承諾書第5、6條約定請求元亨公司給付7月份貨款21萬6,800元。又施養謙為元亨公司之連帶保證人，自應就元亨公司上開債務連帶負責等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告52萬5,041元本息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：元亨公司與原告間並未就系爭櫃位成立租期為110年6月1日至同年8月31日之租賃契約，系爭簡表、6月承諾書僅為雙方用以磋商續約之文件，尚未就其內容達成合意，自未成立新租約，原告以此請求給付違約金及貨款，均屬無據。又縱認雙方成立6月承諾書之契約關係新租約已成立，雙方並無原告主張之懲罰性違約金約定，原告至多僅得請求相當於2個月管銷費用之違約金12萬8,464元，且主張之違約金亦顯然過高，應予酌減，另元亨公司得以貨款2萬9,671元、保證金6萬4,232元，抵銷其對原告所負債務，施養謙自亦毋庸負連帶責任等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

原告主張其與元亨公司間已就系爭櫃位成立契約內容如系爭簡表或6月承諾書之租約，元亨公司卻違反該租約約定，故其得依契約約定及民法規定向元亨公司請求違約金及貨款，並請求連帶保證人施養謙連帶負責等節，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就本件之爭點及本院之判斷，分述如下：

(一)原告與元亨公司有無就系爭櫃位成立契約內容如系爭簡表或6月承諾書之租約？元亨公司是否應負擔系爭簡表或6月承諾書所載之契約義務？

1. 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即

01 為成立，民法第153條第1項定有明文。是主張契約成立之一
02 造當事人，自應就兩造確有因意思表示合致而成立契約之事
03 實負舉證之責。

- 04 2. 原告以元亨公司已將系爭簡表用印後交回、於110年6月1日
05 後仍使用系爭櫃位，並繼續與其洽商6月承諾書用印事宜，
06 主張其與元亨公司已就系爭櫃位成立契約內容如系爭簡表或
07 6月承諾書之租約云云（見本院卷第255至256頁）。查：

- 08 (1)原告訴訟代理人經本院詢及原告與廠商簽訂櫃位租賃契約之
09 流程為何時，答稱：「續約廠商簽訂契約之流程：1. 業務人
10 員會先確認廠商有無續約之意願。2. 如廠商表示有意願，會
11 製作設櫃條件簡表再送交廠商。3. 廠商於設櫃條件簡表回覆
12 欄位填寫對於合約內容之意見後，將其交回原告公司。4. 原
13 告公司審閱後，如同意廠商之條件，就會製作正式合約書交
14 給廠商用印。」等語（見本院卷第218頁），依其上開陳述
15 可知原告在與廠商續約時，會先將設櫃條件簡表交予廠商，
16 廠商得於設櫃條件簡表上敘明其對合約內容之意見後，將設
17 櫃條件簡表繳回予原告審閱，原告審閱後，如同意廠商之條
18 件後，方會製作正式合約書交廠商用印。因此，設櫃條件簡
19 表所載內容乃原告與廠商間就櫃位租賃商議之條件，於原告
20 審閱並同意前，尚難認係兩造合意之契約內容。元亨公司已
21 將系爭簡表繳回，雖為被告所不爭，惟其繳回之系爭簡表
22 上，已對原告所提部分設店條件表示不同意見，並修改第10
23 條第1項之約定為：「立書人如有違反本承諾書各條款之約
24 定時，除依各該條款處理，立書人另應給付新台幣貳拾萬元
25 予貴公司作為懲罰性違約金；貴公司並有權得終止本櫃位之
26 設櫃期限。」（見本院卷第23頁），顯然並未完全同意原告
27 提出之續約條件，原告與元亨公司合意之契約內容為何，即
28 難依載有二方意見之系爭簡表為斷，亦不因元亨公司繳回該
29 簡表而謂已另成立租約。雖原告旋即製作正式合約書即6月
30 承諾書並於110年6月8日交予元亨公司用印，然其中有關第
31 10條違約罰則第1項約定則改為：「立書人如有違反本承諾

書各條款之約定時，除依各該條款處理，立書人另應給付新台幣貳拾萬元（按：原件底線處係以刪除線劃除）相當於六個月管銷費用收入之數額予貴公司作為懲罰性違約金；貴公司並有權得終止本櫃位之設櫃期限。」（見本院卷第187頁），並未依照元亨公司修改之契約內容製作正式合約書，顯見原告並未同意元亨公司對於契約內容所為之修改，且該條款係違約罰則之約定，20萬元與相當於6個月管銷費用收入之數額（依6月承諾書第5條約定至少為120萬元，見本院卷第183頁）又差距甚大，已足影響元亨公司對於承租系爭櫃位營業之成本評估，進而影響其是否承租之決定，堪認係對租賃條件之重大修改，已屬就系爭櫃位之租賃提出新要約，在未得元亨公司之承諾前，自難認兩造已就契約內容達成合意並成立租約。

(2)又依原告提出其業務人員與元亨公司業務人員之LINE對話紀錄，原告之業務人員於110年6月20日向元亨公司業務人員陳稱：「如確定無續約意願的話先發函給我我需要問一下總公司」等語（見本院卷第229頁），足認原告業務人員於此時知悉雙方仍在商議續約，尚未就6月承諾書達成合意。嗣元亨公司業務人員於110年6月26日經原告業務人員詢及：「合約用印部份下周一可完成嗎？」，答稱：「我問問」、「但是財務都休息要禮拜一才能知道」等語，又於110年6月27日稱：「合約我明天送去給你已經用急件了，因為整個工作天都至少要三天有跟財務說我明天要拿到」等語（見本院卷第231頁），元亨公司業務人員雖有進行6月承諾書用印之相關事宜，惟未肯定表示元亨公司已同意用印，亦未表示財務部允諾完成用印，亦難以其陳稱將6月承諾書送交用印遽認元亨公司已對原告所提出之要約為承諾。且原告訴訟代理人於本院陳稱：「上開續約過程，雙方都會依據上開續約廠商簽訂契約之流程執行，並都會簽立正式租賃契約。」等語（見本院卷第219頁），更徵原告與元亨公司就系爭櫃位之租賃合意，應以元亨公司簽署正式合約書即6月承諾書方足認

01 定。而元亨公司未於6月承諾書上用印，並於110年6月29日
02 發函予原告表示不再續約（見本院卷第25頁），既為兩造所
03 不爭執，應認原告與元亨公司並未就系爭櫃位成立租期為
04 110年6月1日至同年8月31日之租約，系爭簡表、6月承諾書
05 均非其等間所合意之契約內容。

06 (3)再者，原告係以物業管理為業，有向所有權人繳納租金之義
07 務，如元亨公司任意終止租約，其將承受代元亨公司繳納租
08 金和分攤各項費用之不利益，此為原告所自承（見本院卷第
09 263頁），足認其係以將其所管理物業盡量出租予第三人為
10 營業之目標，為避免空櫃之情形發生，在承租人之租期屆滿
11 後，商議新租約之期間，繼續容任承租人使用租賃標的物，
12 並以新租約約定承租人於尚未訂定新租約前使用租賃標的物
13 之相關費用及權利義務，尚符物業管理之常情，要難以元亨
14 公司於租期屆滿之110年6月1日後與原告商議新租約之期
15 間，繼續使用系爭櫃位，即認雙方已就系爭櫃位成立租賃關
16 係。至此種締約方式雖可能造成雙方尚未簽訂新租約之期間
17 無租約可依循，而衍生後續爭議，惟此既為原告基於其商業
18 上目的所為之決策，自應由其對此風險負責，不應由元亨公
19 司負擔，亦不得因此使其負擔未經雙方合意之契約義務。

20 3. 綜上，原告所為舉證尚不足證明其與元亨公司間就系爭櫃位
21 成立契約內容如系爭簡表或6月承諾書之租約，是元亨公司
22 自毋庸負擔系爭簡表或6月承諾書所載之契約義務。

23 (二)原告依系爭簡表第10條第1項約定、6月承諾書第10條第1項
24 約定、民法第245條之1第3款規定，請求元亨公司給付懲罰
25 性違約金20萬元；依系爭簡表右下方約定、6月承諾書第3條第
26 2項約定、民法第179條規定，請求元亨公司給付相當於2個
27 月管銷費用之違約金13萬7,912元，有無理由？

28 1. 按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199
29 條第1項定有明文，是如雙方無契約或其他債之關係，即無
30 債權人得向債務人請求給付可言。又按契約未成立時，當事
31 人為準備或商議訂立契約而有其他顯然違反誠實及信用方法

之情形者，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方當事人，負賠償責任，民法第245條之1第3款亦有明文。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，則為民法第179條所明定。

2. 元亨公司並未與原告成立內容如系爭簡表或6月承諾書之租約，毋庸負擔契約義務，已如(一)前述，原告依系爭簡表或6月承諾書之約定，請求元亨公司給付懲罰性違約金或相當於2個月管銷費用之違約金，自非有據。又原告與元亨公司最終未能就系爭櫃位成立租約，係雙方就租約內容進行磋商後，無法達成合意所致，尚難認元亨公司有何違反誠實及信用方法可言，原告依民法第245條之1第3款規定請求元亨公司賠償其損害即懲罰性違約金20萬元，亦非有據。再元亨公司應給付相當於2個月管銷費用之違約金乃系爭簡表、6月承諾書所載之違約責任，然原告與元亨公司未成立以系爭簡表、6月承諾書為內容之租約，元亨公司本無須負擔此等義務，自無因此受有相當於2個月管銷費用之違約金之利益，亦難認原告受有此等損害，其依民法第179條請求元亨公司給付相當於2個月管銷費用之違約金，即無理由。

(三)原告依3月承諾書第5、6條約定請求元亨公司給付7月份貨款21萬6,800元，有無理由？

3月承諾書就系爭櫃位之租賃期間為110年3月1日起至110年5月31日止，其效力至110年5月31日即已終結，縱元亨公司於110年7月份仍有使用系爭櫃位而應給付相關費用或貨款，原告亦應依其他法律關係為請求，而不得以於110年7月前已失效之3月承諾書第5、6條約定向元亨公司為請求，是其此部分之請求，亦無理由。

(四)原告請求施養謙負連帶保證責任，有無理由？

按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約，民法第739條定有明文。是如他方之債務人未負有任何債務，保證人亦毋庸負擔任何

01 責任。查元亨公司未與原告成立契約內容如系爭簡表、6月
02 承諾書之租約，元亨公司對原告不負各該契約義務，已如前
03 述，施養謙亦未於6月承諾書連帶保證人欄位用印，原告依
04 連帶保證之法律關係，請求施養謙就元亨公司所負債務負連
05 帶保證責任，仍無理由。

06 四、綜上所述，原告依系爭簡表、6月承諾書、3月承諾書之約
07 定、民法第245條之1第3款、第179條規定，及連帶保證之法
08 律關係，請求被告連帶給付52萬5,041元本息，均無理由，
09 應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
10 麗，併駁回之。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援用之證
12 據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，附
13 此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 111 年 5 月 30 日
16 民事第六庭 審判長法官 許純芳

17 法官 陳智暉

18 法官 許柏彥

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
23 書記官 蔡庭復